



# บริษัท วีรันดา รีสอร์ท จำกัด (มหาชน)

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

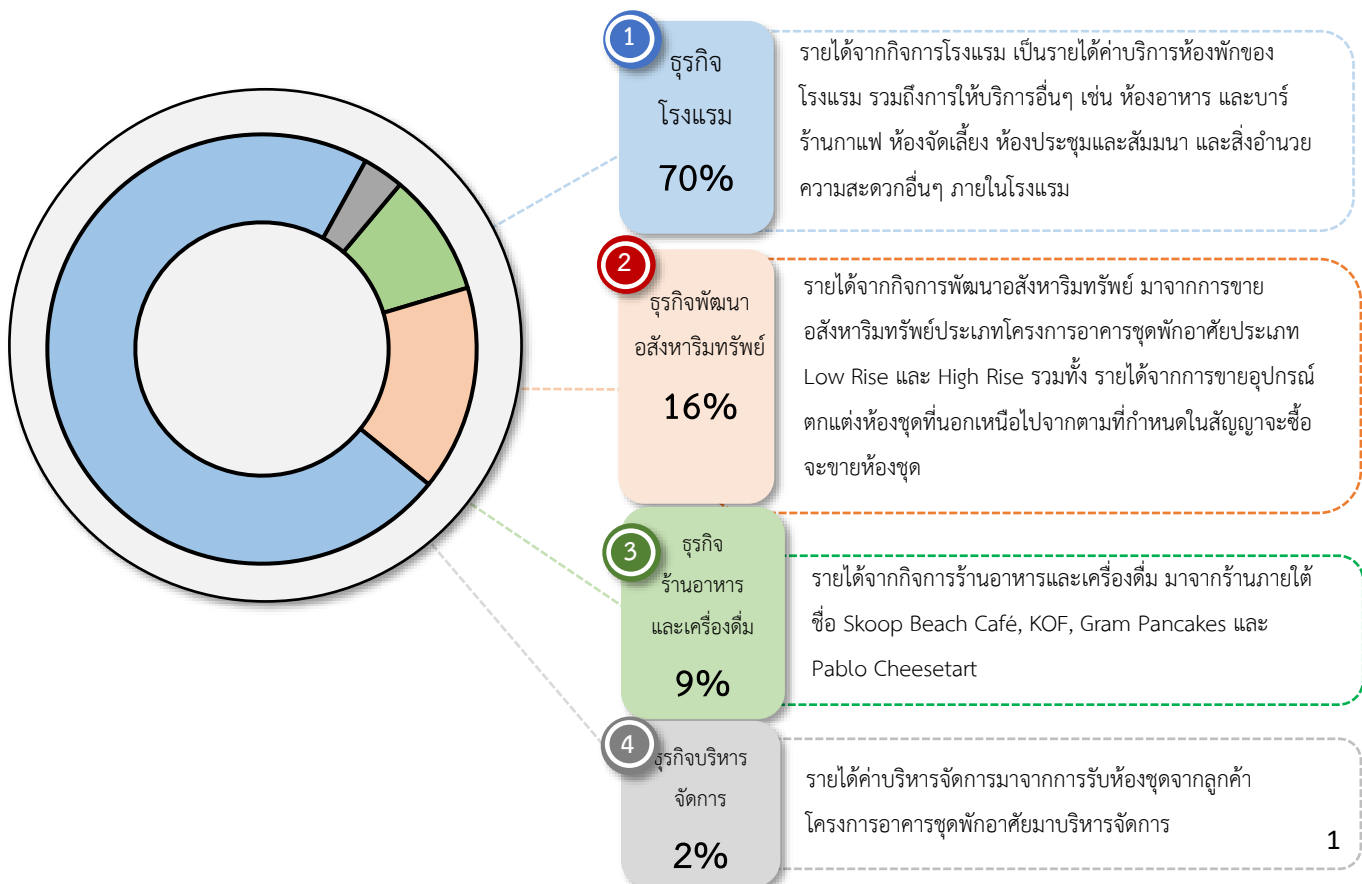
(MD&A)

ประจำปี 2565

## โครงสร้างรายได้

ในปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวม 1,366 ล้านบาท โดยมีรายได้จากกิจการโรงแรมเป็นสัดส่วนหลัก ร้อยละ 70 ของรายได้รวม และมีรายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีสัดส่วนร้อยละ 16 ของรายได้รวม โดยตารางต่อไปนี้แสดงโครงสร้างรายได้รวมของกลุ่มบริษัทฯ ตามงบการเงินรวม สำหรับปีและงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

รายได้	2565	%	2564	%	YoY	Q4/65	%	Q3/65	%	QoQ
รายได้จากกิจการโรงแรม	955	70%	395	30%	+143%	324	80%	255	77%	+27%
รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	222	16%	756	58%	-71%	33	8%	31	10%	+6%
รายได้จากกิจการร้านอาหารและเครื่องดื่ม	116	9%	103	8%	+13%	29	7%	29	9%	+1%
รายได้ค่าบริการจัดการ	28	2%	16	1%	+77%	9	2%	7	2%	+45%
รายได้อื่น	45	3%	37	3%	+21%	10	2%	8	2%	+23%
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,366</b>	<b>100%</b>	<b>1,307</b>	<b>100%</b>	<b>+4%</b>	<b>405</b>	<b>100%</b>	<b>330</b>	<b>100%</b>	<b>+23%</b>





สำหรับปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวม เพิ่มขึ้น 59 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากกิจการโรงแรม โดยสถานการณ์การท่องเที่ยวได้กลับมาฟื้นตัวอย่างเห็นได้ชัดเมื่อเทียบกับปีก่อน จากการระบาดของ COVID-19 ลดลงและผู้คนทั่วโลกกลับมาเดินทางได้ใกล้เคียงภาวะปกติ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวมเพิ่มขึ้น 75 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 23 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น 69 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 27 ซึ่งเป็นผลมาจากการเติบโตของอัตราการใช้ห้องพักและรายได้เฉลี่ยต่อห้อง จากการเปิดประเทศเต็มรูปแบบ ทำให้มีนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศเดินทางเข้ามาประเทศไทยเพิ่มมากขึ้นประกอบกับเป็นฤดูกาลท่องเที่ยวส่งผลให้รายได้จากกิจการโรงแรมฟื้นตัวขึ้นอย่างเห็นได้ชัด เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน

## รายได้และกำไรขั้นต้นจากกิจการโรงแรม

### รายได้จากกิจการโรงแรม

	หน่วย	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			สำหรับงวดสามเดือน ปี 2565 สิ้นสุดวันที่		
		2565	2564	YoY	31 ธันวาคม	30 กันยายน	QoQ
จำนวนโรงแรม	แห่ง	6	6		6	6	
จำนวนห้องพัก ณ สิ้นงวด	ห้อง	675	675		675	675	
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	ร้อยละ	51%	23%	+28%	65%	57%	+8%
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย	บาท/ห้อง/คืน	4,246	3,917	+8%	4,555	4,078	+12%
REVPAR	บาท/ห้อง/คืน	2,185	915	+139%	2,940	2,328	+28%
<b>รายได้จากกิจการโรงแรม</b>							
รายได้ค่าห้องพัก	ล้านบาท	549	230	139%	185	146	+27%
รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	ล้านบาท	279	110	153%	96	75	+28%
รายได้จากการให้บริการอื่นๆ	ล้านบาท	127	55	131%	43	34	+26%
<b>รายได้จากกิจการโรงแรม</b>	<b>ล้านบาท</b>	<b>955</b>	<b>395</b>	<b>142%</b>	<b>324</b>	<b>255</b>	<b>+27%</b>

สำหรับปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น 560 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 142 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากจำนวนนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศที่เพิ่มขึ้นจากการกลับมาเปิดประเทศ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น 69 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 27 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน โดยมีสาเหตุมาจากการฟื้นตัวของจำนวนการเข้าพัก รวมถึงอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยที่เพิ่มขึ้นในช่วงไฮซีซั่น

### กำไรขั้นต้นของกิจการโรงแรม

ข้อมูล	หน่วย	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			สำหรับงวดสามเดือน ปี 2565 สิ้นสุดวันที่		
		2565	2564	YoY	31 ธันวาคม	30 กันยายน	QoQ
รายได้จากกิจการโรงแรม	ล้านบาท	955	395	+142%	324	255	+27%
ต้นทุนของกิจการโรงแรม	ล้านบาท	461	245	+88%	145	121	+20%
กำไรขั้นต้นจากกิจการโรงแรม	ล้านบาท	494	150	+229%	179	134	+33%
อัตรากำไรขั้นต้นจากกิจการโรงแรม	ร้อยละ	52%	38%	+14%	55%	53%	+2%
กำไรขั้นต้นจากกิจการโรงแรมหลังหักค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	ล้านบาท	315	-39	+714%	132	88	+50%

สำหรับปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นของกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น 344 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 229 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้กิจการโรงแรมที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญและการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายอย่างต่อเนื่อง โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นจากกิจการโรงแรมร้อยละ 52

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นของกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น 45 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 33 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นจากกิจการโรงแรมร้อยละ 55



**กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของกิจการโรงแรม (EBITDA)**

ข้อมูล	หน่วย	สำหรับปี			สำหรับงวดสามเดือน		
		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			ปี 2565 สิ้นสุดวันที่		
		2565	2564	YoY	31 ธันวาคม	30 กันยายน	QoQ
EBITDA	ล้านบาท	271	36	+653%	107	75	+43%
อัตรากำไร EBITDA	ร้อยละ	28%	9%	+19%	30%	29%	+1%

สำหรับปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของกิจการโรงแรม (EBITDA) เพิ่มขึ้น 653% จากรายได้กิจการโรงแรมที่เพิ่มขึ้น โดยมีอัตรากำไร EBITDA ที่ร้อยละ 28

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของกิจการโรงแรม (EBITDA) เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 43 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน จากรายได้กิจการโรงแรมที่เพิ่มขึ้น โดยมีอัตรากำไร EBITDA ที่ร้อยละ 30

**รายได้และกำไรขั้นต้นจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

**รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

โครงการอาคารชุดพักอาศัย	มูลค่าโครงการ ล้านบาท	มูลค่าการโอน					
		สำหรับปี			สำหรับงวดสามเดือน		
		สิ้นสุด 31 ธันวาคม			ปี 2565 สิ้นสุดวันที่		
		2565	2564	YoY	31 ธันวาคม	30 กันยายน	QoQ
วีร์ندا เรสซิเดนซ์ หัวหิน	2,417	202	734	-72%	33	31	6%
วีร์ندا เรสซิเดนซ์ พัทยา	1,899	12	14	-15%	-	-	-
วีร์ندا ไฮ เรสซิเดนซ์ เชียงใหม่	198	8	8	-	-	-	-
รวม	4,514	222	756	-71%	33	31	6%

สำหรับปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง 534 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตรากำไรลดลงร้อยละ 71 มีสาเหตุหลักมาจากโครงการวีร์ندا เรสซิเดนซ์ หัวหิน ทอยลดลงตามความคืบหน้าการโอนกรรมสิทธิ์



สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีรายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์  
ใกล้เคียงกับไตรมาสก่อน

**กำไรขั้นต้นจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

ข้อมูล	หน่วย	สำหรับปี			สำหรับงวดสามเดือน		
		สิ้นสุด 31 ธันวาคม			ปี 2565 สิ้นสุดวันที่		
		2565	2564	YoY	31 ธันวาคม	30 กันยายน	QoQ
รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ล้านบาท	222	756	-71%	33	31	+5%
ต้นทุนของกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ล้านบาท	169	548	-69%	29	22	+5%
กำไรขั้นต้นจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ล้านบาท	53	208	-75%	4	9	-52%
อัตรากำไรขั้นต้นจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ	24%	27%	-3%	13%	28%	-15%

สำหรับปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง 155 ล้านบาทจากปีก่อน หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 75 ตามรายได้กิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง และมีอัตรากำไรขั้นต้นจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 24

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นของกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ลดลง 5 ล้านบาทจากไตรมาสก่อนหรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 52 และมีอัตรากำไรขั้นต้นจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 13

**ค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร**

	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม			สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดปี 2565		
	2565	2564	YoY	31 ธันวาคม	30 กันยายน	QoQ
ค่าใช้จ่ายในการขาย	157	132	+19%	47	39	+22%
อัตรากำไรขั้นต้นในการขายต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	12%	10%	+2%	12%	12%	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	210	160	+31%	62	53	+17%
อัตรากำไรขั้นต้นในการบริหารต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	15%	12%	+3%	15%	16%	-1%

สำหรับปี 2565 ค่าใช้จ่ายในการขายของกลุ่มบริษัทฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 19 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ค่าใช้จ่ายในการขายของกลุ่มบริษัทฯ เพิ่มขึ้นคิดเป็นอัตราร้อยละ 22 จากไตรมาสก่อนหน้า สอดคล้องกับรายได้จากกิจการโรงแรมที่เพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2565 ค่าใช้จ่ายในการบริหารของกลุ่มบริษัทฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 31 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ค่าใช้จ่ายในการบริหารของกลุ่มบริษัทฯ เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 17 จากไตรมาสก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน รวมถึงค่าบริหารจัดการที่เพิ่มขึ้นตามการเติบโตของรายได้จากกิจการโรงแรม

## กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)

ข้อมูล	หน่วย	สำหรับปี			สำหรับงวดสามเดือน		
		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			ปี 2565 สิ้นสุดวันที่		
		2565	2564	YoY	31 ธันวาคม	30 กันยายน	QoQ
EBITDA	ล้านบาท	298	172	+74%	103	78	+33%
อัตรา EBITDA	ร้อยละ	22%	13%	+9%	25%	24%	+1%

สำหรับปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) เพิ่มขึ้น 126 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 74 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้จากกิจการโรงแรมที่ฟื้นตัวอย่างมีนัยสำคัญ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) เพิ่มขึ้น 25 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 33 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน ตามรายได้จากกิจการโรงแรมที่ฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง

## ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

สำหรับปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย 227 ล้านบาท ลดลง 10 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 4 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน

## ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

สำหรับปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายทางการเงิน 71 ล้านบาท ลดลง 3 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน จากการคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ค่าใช้จ่ายทางการเงิน เพิ่มขึ้น 3 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน จากค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยสำหรับหุ้นกู้ที่ออกจำหน่ายในเดือนพฤศจิกายน 2565 และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม MLR ที่ปรับสูงขึ้น

## กำไรสุทธิ

	หน่วย	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			สำหรับงวดสามเดือน ปี 2565 สิ้นสุดวันที่		
		2565	2564	YoY	31 ธันวาคม	30 กันยายน	QoQ
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	ล้านบาท	1.1	(107.2)	+101%	18.6	2.0	+841%
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ	ร้อยละ	0.1%	-8%	+8%	5%	1%	+4%

สำหรับปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 1.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 101 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 18.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 841 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของ EBITDA จากกิจการโรงแรม

## ฐานะทางการเงิน

ข้อมูล	หน่วย	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
สินทรัพย์รวม	ล้านบาท	4,741	4,795	-1%
หนี้สินรวม	ล้านบาท	2,810	2,865	-2%
ส่วนของผู้ถือหุ้น	ล้านบาท	1,931	1,930	-
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.45	1.48	
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.24	1.25	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 4,741 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 54 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 1 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายที่ลดลงจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการวีรันดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินรวม 2,810 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 55 ล้านบาท คิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 2 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก

- การจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวตามตารางการชำระคืน
- เงินรับล่วงหน้าจากการโอนออกห้องชุดโครงการอสังหาริมทรัพย์ไปรับรู้เป็นรายได้ในระหว่างปี



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 1,931 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 1 ล้านบาท จากกำไรสุทธิสำหรับปี 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ (D/E ratio) เท่ากับ 1.45 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E ratio) เท่ากับ 1.24 เท่า ปรับลดลงเล็กน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับสิ้นปีก่อน